

房地产周评

加快建立租购并举住房制度

每逢夏季毕业季，都会迎来大学毕业生租房高峰。很多中小学学生家长也会为新学期做租房准备。因此，每年6月、7月、8月这三个月，是住房租赁市场最活跃的阶段。近年来，住房租赁在解决城镇居民的居住问题方面发挥越来越重要的作用。《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》提出，加快建立租购并举的住房制度。党的二十届三中全会再次强调租购并举，表明住房租赁将是我国住房领域发展的重要方向。

长期以来，我国房地产市场“售一条腿长，租一条腿短”。由于缺乏规范的管理，住房租赁市场发展相对缓慢。加快补齐住房租赁短板，一直是需要反复强调的政策。

事实上，我国住房租赁市场前景广阔，应成为解决居住问题的重要途径。发展住房租赁是构建房地产发展新模式的一项重要内容。放眼海外，德国等国家之所以住房租赁市场十分发达，首先在于他们的消费理念。他们认为，购房占用大量资金，会降低生活水平，租房更划算。其次是因为租金相对适中。更重要的是，国家针对住房租赁的法律法规十分完善，注重保护租客的权益。过去很多人不愿意租房是因为房价快速增长，存在恐慌性购房的情况。随着房地产市场供求关系发生重大变化，房价进入相对平稳周期，恐慌性购房减少，会有更多人愿意

我国将保障性住房分为配租型和配售型两种。随着租购同权的推进，租赁市场环境的优化，以及配租型保障性住房的发展，“重买轻租”的理念将逐步转变。但也应该认识到，住房租赁的发展是微利而可持续的过程。住房租赁企业应坚定可持续发展信念，看清大势，顺势而为。

在住房租赁市场停留更久一些。随着我国住房租赁立法完善、管理加强，对租房者权益保护更加完善，也会进一步拓展住房租赁市场的发展空间。

近年来，我国住房租赁市场取得长足发展。各地正在建设筹集“好房子”，以满足“一张床、一间房、一套房”等多样化租赁需求。同时，也在努力为租赁住房提供好服务，坚持以人为本，坚持“绿色、智慧、舒适、愉悦”标准，打造小空间、功能全、符合青年人特点的宜居产品，让更多年轻人留得下、住得安、能立业。住房公积金加大租房提取支持力度，鼓励大城市支持新市民、青年人全额提取每月缴存的住房公积金支付房租，2023年共有1846.09万人提取2031.28亿元用于租赁住房，分别比上年增长20.04%、33.52%。住房租赁企业发展迅速。中指研究院的数据显示，2024年7月份，我国住房租赁企业开业规模榜中，万科泊寓、龙湖冠寓、魔方生活服务集团分别以18.5万间、12.3万间、

8.2万间位列前三名。排名前30位的集中式长租公寓企业累计开业房源量提升至117.4万间。当前，一些城市在住房租赁立法、培育专业化、规模化、品牌化住房租赁企业等方面持续发力，住房租赁市场活跃度不断提升。

配租型保障性住房将更好解决住房困难群体的居住问题。规划建设保障性住房，是当前重点推进的“三大工程”之一。我国将保障性住房分为配租型和配售型两种。其中配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房。公共租赁住房主要面向城镇住房困难家庭，解决的是低收入群体的住房问题。保障性租赁住房主要面向新市民和青年人，这部分群体通常有住房需求，但是购房能力有限，也不符合申请公租房的收入条件。

金融支持将为住房租赁发展提供必不可少的支撑。2024年1月，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于金融支持住

租房市场发展的意见》，鼓励商业银行积极探索适合住房租赁相关企业需求特点的金融服务模式和金融产品，引导各类社会资金有序投资住房租赁领域，将对住房租赁市场发展起到重要助推作用。国家对配租型保障性住房的支持力度将进一步加大。人民银行将设立3000亿元保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房。

可以预见，住房租赁将在解决居住问题方面发挥更重要的作用。随着租购同权的推进，租赁市场环境的优化，以及配租型保障性住房的发展，“重买轻租”的理念将逐步转变。对相关企业而言，租赁市场将是一个重要赛道，住房租赁业务发展机遇不容错过。但也应该认识到，住房租赁的发展是微利而可持续的过程。住房租赁企业应坚定可持续发展信念，看清大势，顺势而为。未来，住房租赁的发展仍需要政府、行业组织、企业等共同努力，加快建立租购并举的住房制度势在必行。



□ 本报记者 王轶辰 纪文慧

本报记者

黄鑫

产业聚焦

新型能源体系建设提速

在日前举行的中国国有企业践行能源安全新战略成果发布会上，中国工程院院士薛禹胜表示，作为保障能源综合安全的新质生产力，新型能源体系与经济、环境、信息等外部要素相互作用，要以系统思维理解新型能源体系含义，加快推进新型能源体系建设发展。

把握“新”在何处

新型能源体系已成为能源行业关键词。国家能源局局长章建华表示，新型能源体系是新时期能源发展的总体目标和战略任务，近年来，我国新型能源体系建设取得积极进展，主要体现在4个方面。

能源结构更“绿”。数据显示，2013年至2023年，我国煤炭消费比重从67.4%下降到55.3%，累计下降12.1个百分点，风电、太阳能发电、水电、核电及生物质能等非化石能源消费比重从10.2%提高到17.9%，累计提高7.7个百分点；工业、交通、建筑和人民生活用能方式发生深刻转变，油品质量实现从国三到国六标准“三连升”，对大气质量改善作出积极贡献；建成全球最大规模充电基础设施体系，经济发展“含绿量”显著提升。

供应韧性更“强”。2023年，煤炭、油气等一次能源生产总量48.3亿吨标准煤；可再生能源发电新增装机超过全球的一半，累计装机规模占全球比重接近40%；西电东送能力超过3亿千瓦，支撑了东中部地区约五分之一的用电需求，长输油气管道总里程从10万多公里增长到19万公里，增长约80%。能源储备调节能力持续提升。

产业体系更“新”。我国新能源发电技术保持世界领先，光伏电池等“新三样”成为外贸出口的“新名片”；首座超高温气冷堆商业示范工程建成投产；新模式新业态持续涌现，智能微电网推动“源网荷储”融合发展，虚拟电厂引导电力用户高效、主动参与需求响应。

治理基础更“实”。目前，能源法草案已进入全国人大审议程序，电力法、煤炭法、可再生能源法修订工作正有序推进；全国统一电力市场体系加快建设，全社会用电量60%以上实现市场化交易配置；油气市场体系初步形成，煤炭中长期合同制度和市场价格形成机制不断完善。

国家能源集团技术经济研究院党委书记、董事长孙宝东表示，中国式现代化对能源发展提出了新的更高要求，能源安全形态正在发生深刻变化。新质生产力与新型能源体系都具有绿色、高质量、高效等特征，两者相互连接、相互促进，需要坚持两端发力、“四化”跃升，加快构建与新质生产力相适应的新型能源体系，走好能源产业中国式现代化之路。

破解“不可能三角”

能源是经济社会发展的重要基石。长期以来，能源发展安全性、经济性、低碳性三大目标相互作用、相互制约，被认为是能源领域发展的“不可能三角”。如何破解上述矛盾并实现最优平衡，是构建新型能源体系

的必答题。

“核心在于科技创新。”在国家能源集团技术经济研究院总经理王文捷看来，能源技术革命是推动全球能源转型的核心动力。立足我国国情和能源资源禀赋，构建新型能源体系，推进能源技术革命需聚焦3个重点方向，分别是支撑能源转型的煤炭清洁高效开发利用技术，助推能源加速脱碳的先进可再生能源及电网技术，面向未来的前沿和颠覆性能源技术。

在煤炭清洁高效开发利用方面，目前我国已建成全球最大的清洁煤电供应体系。截至2023年底，95%以上煤电机组实现超低排放；初步形成了以低损害开采、充填开采、保水开采、生态修复等为主的绿色开采理论；与技术体系，2023年大型煤炭企业原煤入洗率为69%，矿井水综合利用率、煤矸石综合利用处置率、土地复垦率分别为74.6%、73.6%、57.9%。

在助推能源加速脱碳的先进可再生能源及电网技术领域，近年来我国可再生能源实现跨越式发展，装机规模、技术装备水平和产业竞争力迈上新台阶。目前，我国已形成具有自主知识产权的华龙一号等三代压水堆核电技术，在山东石岛湾建成投运了全球首座超高温气冷堆商业示范工程。光伏电池转换效率多次刷新世界纪录，风电和光伏发电成本分别下降60%和80%；建成单机容量世界最大的白鹤滩水电站；新型储能、氢能等前沿技术产业化步伐加快；特高压输电、高参数煤电等技术保持世界领先。

面向未来的前沿和颠覆性能源技术将是能源变革的关键所在。王文捷举例，煤炭深部原位流态化开采技术、基于新材料的氢能储能技术、可控核聚变技术商业化应用等，任何一项颠覆性技术的重大突破和大规

模应用，都将对能源系统产生极大推动作用，进而重塑能源的未来。

深化体制改革

2023年12月15日，在南方区域电力市场交易平台上，来自广东、广西、云南、贵州、海南五省份的超过16家发电厂、售电企业和电力用户达成了超2000万千瓦时的电力现货交易。南方五省份全域电力现货结算试运行，标志着新一轮电力改革启动以来我国第一个区域电力市场建设开花结果，全国统一电力市场体系建设取得新突破。

6月17日，电力现货市场试点迎来“转正”新成员。当日，国家能源局山东监管办公室会同山东省发展改革委、山东省能源局按照国家政策要求依程序顺利实现山东电力现货市场转入正式运行。自2021年12月1日起启动电力现货市场长期结算试运行以来，截至今年6月16日，山东电力现货市场已连续不间断运行929天，经历了电煤高价、供需波动、极端天气等多重场景考验。

7月1日，《电力市场运行基本规则》正式落地实施，全国统一电力市场有了顶层设计。作为正在组织编制的全国统一电力市场“1+N”基础规则体系中的“1”，《基本规则》的发布为全国统一电力市场体系建设提供了基础制度规则遵循，同时为加快建设高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场提供了探索实践。

电力市场改革成果频出，是近年来能源领域深入推进体制机制改革的缩影。从全社会用电量60%以上实现市场化交易配置、可再生能源绿证实现核发全覆盖、油气市场体系初步形成，到煤炭中长期合同制度和市场价格形成机制不断完善，能源改革红利持续释放，各类经营主体活力明显增强。



浙江省台州市仙居县加大企业屋顶光伏发电电站的建设力度。图为仙居县工厂厂房屋顶一排排光伏板在阳光下熠熠生辉，正源源不断地输送着清洁能源。

王华斌摄(中经视觉)



10年前，“80后”电工王建省在青岛城阳区开了间小维修店。现在，他在短视频、直播平台上分享自己的日常维修过程，被网友称为“电工界的福尔摩斯”。随着网友对维修工具的咨询与日俱增，王建省开始在平台上架自己常用、好用的电力维修工具，如今已经卖出上百万件，曾通过一条视频卖出1000多支电笔。

类似王建省这样的电商达人带货能力不可小觑。在近日举办的分享会上，抖音电商作者团队相关负责人王瑜介绍，过去一年，抖音电商达人带货总销售额同比增长43%，总直播时长同比增长40%；新增带货达人528万人，同比增长74%。头部达人蓬勃发展的同时，中小达人成为中坚力量，都能获得稳定、持续的新收入。

“这本质上也是数据要素价值链发挥作用的过程。”中央财经大学数字经济融合创新发展中心主任陈端表示，很多普通劳动者有一技之长，有谋生需求和创业热情，但并不具备把自身分散的技能快速进行产品供给和品牌化推广的能力。直播电商平台加速和推进了这个过程，助力供需双方资源能力匹配对接，逐步带动更多非典型电商创作者入驻，帮助他们通过专业技能撬动生意，获得收入。

正如中国社会科学院经济研究所教授杨涛在“新消费视野下的短视频直播发展”研讨会上所说，在短视频和直播平台上，发布者通过才艺或互动能力获得信任及欣赏，通过线上信任建立的机制“弥补了有形资本的不足”。当内容创作者与一定数量规模的内容消费者形成相对稳定的兴趣匹配，就可以围绕兴趣偏好形成不同兴趣网格，这就蕴含了交易达成的潜在可能性。正是由于直播和短视频本身的信息格式特征和契约弹性，使其具有普惠性。

国务院发展研究中心市场经济研究所研究员陈丽芬认为，短视频、直播等形式突破空间局限，跨区联通生产者、流通商、消费者，在很大程度上驱动生产要素从低效部门流向高效部门，有利于减少交易成本，降低信息不对称性，实现规模经济效应，展现出强大的消费资源集聚力、消费需求激发力和消费风尚引领力。

数据显示，今年“抖音商城618好物节”期间，抖音电商超19万名作者带货成交额同比增长300%。其中成交额突破5000万元的作者数环比增长29%，可以看出头部达人在稳定发挥影响力，拉动交易增量。同时，一批新锐作者持续涌现，超37万名作者首次参与“618”活动，并收获显著成长。

小体量也能成就大生意。《2024抖音电商达人成长报告》显示，过去一年，在年销售额50万元至500万元的达人中，粉丝量1万以下的达人占比30%，粉丝量1万至10万的占比51%；2024年上半年，抖音电商中小、腰部、头部日均带货人数分别超过56万、17万、3000。

“当前我国消费保持回升向好态势，但也面临有效需求不足的挑战，积极扩大国内需求，特别是增强国内大循环的内生动力和可靠性，是当前的重点任务。”陈丽芬表示，抖音电商数据表明，实体经济与数字经济融合创造了全新的消费场景，丰富提升消费体验。比如，实体商业通过短视频和直播的画面及图像，能在短时间内汇聚海量消费需求，促进购物和社交、娱乐休闲等多元生活形态的融合。

陈丽芬认为，实体经济与数字经济融合还推动了服务消费的发展。随着收入水平提高，居民更多地从商品消费转向服务消费，这是消费升级的一般规律。当前，我国居民服务消费增速快于商品消费，在居民消费中占比呈现上升趋势。网络视频、网络直播作为兼具较强互动性和即时性的内容传播渠道，打破了线下渠道的时空限制，吸引了新的受众。

“实体经济与数字经济的融合还突破了传统产业的边界，催生新的产品和服务架构、商业模式、场景应用，优化生产、流通、消费各环节，提高了资源配置效率。制造业与数字经济结合，有力推动了传统生产方式的革新，促进产业体系向先进制造、柔性生产、精准服务转型升级，通过消费者大数据推动供应链从‘推式’转向‘拉式’，提高了供需的匹配度。”陈丽芬说。

本版编辑 杨忠阳 祝君壁 美编 倪梦婷

